关于《遂平县规划区内征收补偿房票安置实施意见(试行)》的说明

现就《遂平县规划区内征收补偿房票安置实施意见(试行)》（以下简称《实施意见(试行)》）的起草说明如下：

**一、**制定《实施意见(试行)》的必要性

     为进一步化解过去征收补偿安置中安置房单一与安置户多样化需求相矛盾的问题，满足人民群众对安置房屋的多样化需求。妥善解决征拆安置遗留问题，保障被征收人合法权益。住建局借鉴驻马店市中心城区征收农民集体所有土地补偿安置办法(试行)，起草了遂平县规划区内征收补偿房票安置实施意见(试行)，建立房屋征收补偿房票安置制度。经过我县县政府及相关职能部门多次调研与反复研讨，结合目前安置问题解决与房地产去库存工作的推进，在我县实施房票政策迫在眉睫。

二、起草背景和过程

2022年9月初，住建局按照县委县政府安排开始着手《实施意见(试行)》的起草工作。为提高质量，起草人员多方广泛听取意见和建议。为借鉴经验，对郑州市、驻马店市等有关单位的先进建议及有关重点、难点问题进行专门学习和论证。在听取各方面意见的基础上，形成了《实施意见(试行)》稿件。之后，书面征求了自然资源局、县财政局、城管局、生态环境分局、金融办、县人行、瞿阳街道办、莲花湖街道办、车站街道办、人社局、信访局、公积金、教育局、卫健体委、公安局、退役军人事务局、各金融机构、宣传部、融媒体中心、园林绿化中心、税务局等县直相关单位意见，根据各方面反馈的意见和建议，我们对《实施意见(试行)》稿件进行了认真修改和完善。目前，相关单位对《实施意见(试行)》稿件没有提出意见。《实施意见(试行)》稿件经县政府常务会议研究通过，认为可以实施。结合各方面反馈，对《实施意见(试行)》已经没有原则性分歧。我们对《实施意见(试行)》的评估意见为风险较低，可以实施。

三、需要说明的主要问题

《实施意见(试行)》共分十部分二十八条，《实施意见(试行)》分别从房票的概念、奖励政策、实施范围、使用规则、安置房源的筹集、进入房源超市的条件、制度保障等方面进行了规定。现就《实施意见(试行)》的几个主要问题说明如下：

（一）适用对象

(一)遂平县规划区范围内尚未启动拆迁的国有土地上房屋征收补偿项目和集体所有土地补偿安置项目全面推行房票安置。实施房票安置后，新的房屋征收补偿和土地补偿安置项目原则上不再建安置房。纳入省保障性住房台账实物安置的除外。

（二）实施主体

(二)按照“政府主导，分级负责，群众自愿”的原则，县政府统筹主导房票安置工作，各辖区办事处(管委会)为房票安置实施主体，负责本区域内房票安置方案制定，并组织实施。

（三）房票与房票安置

(三)房票是被征收人房屋安置补偿权益货币量化后，征收人出具给被征收人购置房屋的结算凭证。房票式样统一制定。

(四)房票安置是征收人比照货币安置、产权调换的政策，将原居住房屋和计划安置的房屋转化为货币，以房票形式出具给被征收人，由被征收人自行向参与房票安置工作的房地产开发企业购买商品房(含住宅与非住宅，下同)的一种房屋安置方式。被征收人选择房票安置的，视同放弃房屋产权调换。

（四）票面金额和使用期限

(五)房票票面金额是被征收人房屋安置补偿权益货币量化后的总金额。

(六)房票持有使用期限自房票核发之日起计算，最长不超过18个月，具体由各辖区办事处(管委会)根据项目实际自行确定。

（五）奖励和优惠政策

(七)被征收人选择房票安置的，安置补偿权益按照相关规定计算后，由征收人给予安置补偿权益金额5%的奖励(信阳、许昌均为5%，郑州8%)，作为房票安置政策性奖励，计入房票票面金额。

(八)被征收人选择房票安置的，一次性发放18个月的过渡费。

(九)被征收人可使用房票购买纳入“房源超市”的房源。

(十)被征收人使用房票购买的商品房，按照《河南省人民代表大会常务委员会关于河南省契税适用税率等事项的决定》中“因土地、房屋被县级以上政府征收、征用后重新承受土地、房屋权属，选择货币补偿且成交价格不超过货币补偿部分免征契税，对超出部分征收契税”的规定，享受税收减免。

(十一)被征收人使用房票购买商品住房的，在新购房屋所在学区办理子女入学手续时，符合入学和学籍管理等有关规定的前提下，根据相对就近入学原则，保障随迁子女平等享受基本公共教育服务。

(十二)被征收人为住房公积金缴存人并符合公积金提取和贷款条件的，可以办理公积金提取和贷款购房。

（六）房票使用规则

(十三)房票实行实名制，核发对象为被征收房屋的所有权人，非近亲属不得赠与使用。房票不得买卖、抵押、质押、转借、非法套现。

(十四)被征收人应在房票有效期内购房使用，逾期未使用的，视为自行放弃房票安置，不再享受房票安置相应的政策性奖励，可申请根据房票面值扣除各种政策奖励后重新按货币补偿方式进行安置。

(十五)被征收人使用房票购买商品房，购房款(含配套的储藏室、车库等价款)不得低于房票票面金额的85%，不足部分被征收人可通过商业银行贷款、使用住房公积金、现金支付等方式自行支付；尚有余额的，余额部分被征收人可在房票到期且完成不动产预告登记后，向征收部门申请领取货币。

（七）“房源超市”的建立和产品类型

(十六)县住建局发布房地产开发企业参与房票安置的条件，按照企业自愿参与原则，通过公平协商、公平竞价等方式，建立“房源超市”。

(十七)房地产开发企业提出申请，明确接受房票安置的楼盘位置、商品房价格、购房优惠幅度、交付日期等具体现房房源。

(十八)政府投资建设的安置房源(具备办理不动产登记各项条件)。

（八）资金筹措

(十九)房票安置所需资金由实施主体负责筹集，财政部门应加大保障支持力度。房票安置实施主体要对房票安置资金实行闭环管理，专项用于房票安置，不得挪作他用。

（九）房票的核发、使用与结算

(二十)遂平县人民政府，各辖区办事处（管委会）为房票核发人，负责本辖区房票核发的具体工作。

(二十一)房票核发使用流程：

1.被征收人与征收人签订征收补偿安置协议，并根据签订的协议，签署和确认房票文本；

2.被征收人在约定时间内搬迁，领取搬迁证明和房票；

3.被征收人在参与房票安置工作的房地产开发企业所提供的商品房中自主选择房源，凭房票与房地产开发企业签订商品房买卖合同；

4.被征收人与房地产开发企业共同在房票上对购房人、购房坐落、实际使用金额、房地产开发企业收款账户(房源为期房的，收款账户须为项目预售资金监管账户)等信息进行签注，并签名签章。

(二十二)房票结算由县财政部门牵头管理，建立全县统一的房票核发结算系统，各辖区办事处(管委会)应做好本辖区核发房票资金保障，统一执行核发及结算业务。

(二十三)提供房票安置房源的房地产开发企业凭在不动产登记部门备案的商品房预(销)售合同、房票结算证明等，向征收人申请办理房票兑现结算手续。

（十）保障措施

(二十四)征收人及相关部门要严格执行政策规定，严禁弄虚作假、套取房票资金，或擅自突破规定标准发放房票。

(二十五)参与房票安置的房地产开发企业存在弄虚作假、提供不实信息等行为的，由主管部门计入房地产企业黑名单，并终止其参与房票安置资格，造成损失的应依法承担赔偿责任。涉嫌与被征收人对房票进行套现等违法行为的，由相关部门依法处理。

(二十六)房票安置房销售合同实行网签网备。

(二十七)房地产开发企业与持房票购买人发生购房纠纷的，由当事人按照购房合同约定解决。

(二十八)本办法自印发之日起施行，有效期至2023年12月31日(自本办法印发之日-2023年12月31日内核发的房票，在票载有效期内有效)。

本办法实施期间，国家和省有相关政策出台，按国家和省里规定执行。

建议《遂平县规划区内征收补偿房票安置实施意见(试行)(征求意见稿)》经本次会议审议通过后，按程序印发实施。

以上说明及《实施意见(试行)》，请予审议。